COMUNE DI CASTELBUONO
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

Prot. n.° 16861/2021

VOLTURA PERMESSO DI COSTRUIRE

N° 16/2018

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE

In esecuzione della Determina Sindacale n° 3 del 03.03.2020 di proroga conferimento incarico ai sensi dell'art. 110, comma 1 del T.U.E.L. Istruttore Direttivo e Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica, cat. D1 con contratto a tempo determinato all'Arch. Dolce Antonio;

VISTA la domanda presentata in data 01.09.2021 prot. N. 16861 dal Sig. **Gesani Domenico**, nato a San Mauro Castelverde il 10.10.1951 e residente a Castelbuono in Via Santa Lucia n. 44, C.F.: GSN DNC 51R10 I028C, con la quale viene chiesta la **voltura del Permesso di Costruire n. 16/2018 rilasciato in data 03.12.2018,** alla ditta GESANI DAP SRL, per l'esecuzione dei lavori di **ristrutturazione edilizia della residenza stagionale** sita in Castelbuono **Contrada "Mandrazze",** distinta in catasto al **foglio di mappa n° 37 con la particella 117 sub 5;**

VISTO il certificato reso dal Notaio Dott. Francesco Minutella in data 31.08.2021 relativo all'atto di vendita rogato in data 31.08.2021 in corso di registrazione e di trascrizione;

VISTI gli atti d'ufficio ed in particolare il Permesso di Costruire n. 16/2018 rilasciato in data 03.12.2018 ed i suoi allegati;

VISTO il progetto dei lavori allegato al Permesso di Costruire n. 16/2018, redatto dal libero professionista Arch. Gesani Domenico iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. 981, C.F.: GSN DNC 51R10 I028C;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

VISTE le Leggi urbanistiche statali e regionali vigenti;

VISTO il Libro Terzo del Codice Civile - Proprietà edilizia;

VISTA la Legge Urbanistica 17/08/1942, N. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge 06/08/1967, N. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTE le Leggi Regionali N. 19 del 31/03/1972, N. 21 del 26/05/1973 e N. 71 del 27/12/1978, N. 37 del 10/08/1985, N° 4/03 del 16/04/2003, N° 7 del 19/05/2003, N° 17 del 28/12/2004 e n° 16 del 19/08/2016;

VISTA la Legge 28/01/1977, N. 10 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. n° 380 del 2001 e il D. Lgs. n° 302 del 2002 e s.m.i.;

VISTA la Legge 9 gennaio 1991 n° 10 – Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;

VISTO il D. Lgs 19/08/2005 n° 192, il D. Lgs del 29/12/2006 n° 311 ed il D.P.R. 2/4/2009 n° 59, normativa di riferimento relativa al rendimento energetico nell'edilizia;

FATTO SALVO quanto previsto dal D. Lgs 311/06, relativo al rendimento energetico nell'edilizia in materia di accertamenti, ispezioni e sanzioni per il mancato rispetto dello stesso;

VISTO il D. Lgs n° 115 del 30/05/2008 e s.m.i. relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia ed i servizi energetici;

VISTO il D.M. 37/2008 avente ad oggetto "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività' di installazione degli impianti all'interno degli edifici" e s.m.i.;

VISTO il D. Lgs n° 28 del 03/03/2011 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili;

VISTO il D.A. del 05/09/2012 e GURS n° 42 Parte I del 05/10/2012 avente ad oggetto "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza";

VISTO il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato con Decreto Dir. N.807\D.R.U. del 14/10/2002 e le successive varianti approvate;

VISTO, in particolare, il Decreto di approvazione, della Variante normativa dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., D.D.G. n. 113 del 09.05.2012;

VISTO il nulla osta reso, a condizioni, dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 12.07.2018 prot. n° 3843/S15.4;

VISTA la nota prot. n. 17246 del 04.10.2018 e la successiva prot. n. 18468 del 25.10.2018 con la quale è stata trasmessa la documentazione integrativa;

VISTA l'autodichiarazione resa in data 27.09.2018, ai sensi dell'art. 96 c.1 della L.R. 11/2010, dal Tecnico Progettista Arch. Gesani Domenico, sulla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;

VISTO il progetto redatto in conformità all'ex art.28 della L. 10/91;

Fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;

DISPONE

LA VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16/2018 DEL 03.12.2018

Al Sig. **GESANI DOMENICO**, come sopra generalizzato, per potere eseguire **i lavori di ristrutturazione edilizia della residenza stagionale sita in Castelbuono Contrada "Mandrazze"** distinta in catasto al **Foglio di Mappa n° 37 con la particella 117 sub 5,** secondo quanto rappresentato negli elaborati alleagati al Permesso di Costruire n. 16/2018 rilasciato in data 03.12.2018, **alle condizioni riportate all'art. 9 del presente provvedimento.**

ART. 1 - TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Permesso di costruire con pagamento contributo di costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione, determinato ai sensi degli ex art. 3 e 6 della legge 28/1/1977, n°10, è stato corrisposto al Comune secondo le modalità a garanzie fissate con le deliberazioni consiliari n° 137 del 4/8/1977 e n° 149 del 27/6/1978 ed ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 27/12/1978, n° 71, nonché a seguito della deliberazione di G.M. n° 197/04 e delle

Determinazioni Dirigenziali n° 71/04, n° 42/05, n° 49/06, n° 54/07, n° 61/08, n° 59/09, n° 410/10, n° 14/2011, n° 20/2012, n° 20/2013 e n° 15/2014, n° 10/2015, n° 21/2016 e n° 12/2017, nei modi e nei termini seguenti:

COSTO DI COSTRUZIONE	**€. 939,77** bonifico bancario CRO/TRN: 1101183240124019 del 20/11/2018 **€. 179,04** bonifico bancario CRO/TRN: 1101183310236753 del 27/11/2018			

ART. 2 - TERMINE DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori, visti gli atti d'ufficio relativi all'assenso della proroga del loro inizio, debbono essere iniziati entro il 03/12/2021 ed ultimati e resi agibili entro tre anni dalla data del loro inizio.

L'inosservanza dei detti termini comporta la decadenza del Permesso di Costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del titolare del presente Permesso di Costruire, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il titolare del presente Permesso di Costruire è tenuto al pagamento del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare del presente Permesso di Costruire deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire: in tal caso il nuovo permesso di costruire concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del Permesso di Costruire al Comune a mezzo di apposita comunicazione attraverso la quale dovranno essere resi noti i dati anagrafici e fiscali del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice nonché il rispetto di quanto previsto al successivo art. 3.

Dovrà parimenti essere denunciato dal titolare del Permesso di Costruire la data del completamento del fabbricato al rustico nonché la data di ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forze maggiori, che possano influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2 lettera b), del decreto legge 10 gennaio 2006, n° 4, convertito con modificazioni con la legge 9 marzo 2006, n° 80, deve essere presentata, entro trenta giorni dal momento in cui le nuove costruzioni sono state ultimate e/o le variazioni si sono verificate, la dichiarazione di variazione in catasto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo.

ART. 3 - OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELLA DITTA TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1) – Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti comunali in vigore e devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.

b) - A non ingombrare vie e spazi pubblici senza la preventiva autorizzazione comunale. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con apposito assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse ben visibili e mantenute accese durante l'orario della pubblica illuminazione;

c) - Che, nel caso di occupazione di spazi ed aree stradali, venga chiesta la preventiva autorizzazione comunale; le aree così occupate devono essere restituite nello stato quo ante, a lavoro ultimato o anche prima su semplice richiesta del Comune, nel caso di abbandono della costruzione o si sospensione dei lavori o di particolari esigenze di traffico;

d) - Che si provveda tempestivamente ad informare l'Ente proprietario, nel caso in cui, a seguito di scavi, si incontrassero manufatti, quali reti idriche, fognanti, etc;

e) - Che provveda a colorare con strisce bianche e rosse tutte le sporgenze degli assiti di cui al punto 2) munendoli, inoltre, agli angoli di apposite lanterne a vetri rossi da mantenere accese dal tramonto al levar del sole, in conformità all'orario della pubblica illuminazione;

f) - Che vengano rispettate le norme tutte in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro ed in particolare quelle discendenti dal D. Lvo n° 81 del 9 aprile 2008 e s.m.i.;

g) - Il Titolare del Permesso di Costruire è obbligato al pieno rispetto di quanto previsto dal D. Lgs n° 251/04 in materia di obblighi previdenziali e assistenziali.

h) - Che venga trasmessa, prima di iniziare i lavori apposita dichiarazione contenente:

1) **copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;**
2) **data in cui avranno inizio i lavori;**
3) **dati anagrafici e fiscali del direttore dei lavori e della ditta esecutrice dei lavori nonché, per quest'ultima, le posizioni previdenziali (sede e numero di iscrizione) e che esiste la correntezza degli adempimenti periodici relativi ai versamenti contributivi;**
4) **l'avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90 lett. a) e b) del D. Lgs 81/2008 e s.m.i.;**
5) **accettazione da parte della Direzione dei Lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori mediante apposizione di firma e timbro personale;**

In assenza di tale dichiarazione **è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.**

i) - Che qualsiasi variazione intervenuta successivamente alla trasmissione della dichiarazione di cui al superiore punto h) venga preventivamente comunicata;

l) – … omississ...;

m) - Si fa obbligo alla Ditta di rispettare le norme in materia di smaltimento rifiuti provenienti dall'attività di costruzioni e demolizioni (D. Lgs 03/04/2006 n° 152 "Norme in materia ambientale") nonché quanto disposto dal D.A. n° 211/GAB dell'11/12/2008 riguardante le linee guida sull'utilizzo delle terre e rocce da scavo a seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs n° 4 del 16/01/2008 e del D.P.R. 120/2017 che ha abrogato il D.M. n. 161/2012;

n) - si fa obbligo del rispetto delle disposizioni dettate dal D.P.R. 10/06/2009 attuativo del D. Lgs n° 192/2005 e s.m.i. ed in particolare per i disposti di cui agli artt. 6 ed 8 in materia di adempimenti specificando che *la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti, alla relazione tecnica sulla documentazione progettuale di cui all'art. 28, comma 1 della L. 10/91 nonché "l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato devono essere asseverati dal Direttore dei Lavori e presentati al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori … La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata".*

2) - Oltre alle norme di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive del presente Permesso di Costruire, il titolare è tenuto alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) i lavori debbono essere eseguiti nei modi e nelle qualità indicate nel progetto approvato e nel rispetto delle destinazioni d'uso del realizzando edificio;

b) … omississ …;

c) a depositare il presente atto, assieme ai disegni di progetto vistati, nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo;

d) di notificare gli estremi del Permesso di Costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, etc...) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti alla attività del cantiere o di impianti particolari.

e) di osservare le norme di cui al R.D. 16/11/1939, n°2229 e della legge 5/11/1971, n°1086 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 26 febbraio 1962, n° 1684, modificata dalla legge 2/2/1974, n°64 recanti norme per la costruzione in località sismiche, nonché alla osservanza delle norme di cui al D.M. 3/3/1975 sempre avente per oggetto norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

f) a richiedere preventivamente il nulla osta occorrente per la edificazione, a tutti quegli enti non indicati nel foglio di Permesso di Costruire, necessari ai fini della osservanza di particolari norme di legge (Vigili del Fuoco, etc...), se richieste e, per quanto concerne l'impianto a gas in particolare, prima dell'installazione di eventuali recipienti ed opere connesse;

g) si obbliga, nel caso di alienazione dell'area del lotto o dell'immobile o porzione di esso, sin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di trasferimento, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte all'alienante nell'assunzione degli oneri sopra citati. Indipendentemente da quanto sopra, il Titolare rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri;

h) ... omississ...;

i) Che, nei termini di legge, vengano tempestivamente avviate le procedure per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) nel rispetto della normativa in vigore oggi art. 1 L.R. 16/2016, di recepimento del D.P.R. 380/2001;

j) Il Titolare del presente titolo è onerato al rispetto dell'art. 70 del Decreto Legislativo n° 507/93 in materia di tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

ART. 4 – VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

..... OMISSISS .....

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE

..... OMISSISS .....

ART. 6 - OSSERVANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il titolare del Permesso di Costruire, il proprietario, l'assuntore dei lavori ed il direttore dei lavori sono solidamente responsabili civilmente e penalmente di ogni eventuale inosservanza fissata dalle leggi e dal presente Permesso di Costruire così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 oggi in vigore ai sensi dell'art. 1 della L.R. 16/2016, di recepimento dello stesso.

ART. 7 – OBBLIGHI DI DESTINAZIONE D'USO

La Ditta titolare del Permesso di Costruire si obbliga:

- a rifinire tutte le parti dell'edificio secondo le prescrizioni dettate nel presente atto;
- a procedere allo smaltimento delle acque nere a mezzo di allaccio in pubblica fognatura;
- a destinare il fabbricato a: **residenza stagionale.**

ART. 8 – OBBLIGHI RIGUARDANTI LA VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA

A norma dell'ex art. 4, comma 4, della Legge 28/2/1985, n°47 e successive modifiche ed integrazioni, la Ditta titolare del Permesso di Costruire è tenuta ad apporre sul luogo dei lavori, ben visibile, un cartello con ivi scritto:

1) Numero del presente Permesso di Costruire e data del rilascio;
2) Descrizione dei lavori;
3) I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori.

ART. 9 – PRESCRIZIONI SPECIALI

Che vengano osservate le seguenti condizioni:

a) vengano mantenute le altezze attuali alla linea di gronda e di colmo;

b) la controsoffittatura di primo piano sia di tipo strutturale con esclusione di utilizzo di pannelli in cartongesso;

c) vengano prodotti, prima dell'inizio dei lavori, i grafici di progetto, relativamente all'architettonico ed agli interventi di consolidamento previsti, presentati presso l'ufficio del Genio Civile atti a dimostrare la corrispondenza con quanto rappresentato nella tavola comparativa allegata al progetto;

d) venga mantenuto il muro di cinta lungo la strada pubblica; ogni intervento sullo stesso deve essere teso a migliorare le sue condizioni statiche senza alcuna demolizione e ricostruzione bensì con interventi secondo la tecnica del cuci e scuci e con l'utilizzo dei materiali preesistenti;

e) il manufatto da adibire a cantina e locali tecnici, per un giusto rapporto di copertura in relazione allo stato di fatto, all'uso di superfici accessorie e volumi non computabili venga ridimensionato come modograficamente segnato in rosso sui grafici mantenendo la sagoma e gli elementi strutturali che la compongono;

f) venga comunque rispettata la superficie minima dell'ambiente soggiorno secondo i parametri dettati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale;

g) prima dell'inizio dei lavori venga prodotta nuova tavola relativa allo schema linee vita.

Che vengano rispettate le condizioni dettate dalla Soprintendenza nel parere reso in data 12.07.2018 prot. n° 3843/S15.4, che si riportano:

– *tutte le parti interessate del rifacimento dei prospetti esterni, dovranno essere realizzati con intonaco a base di calce idraulica e sabbia vagliata di colore terroso chiaro, preparato in cantiere con metodi e tecniche tradizionali;*

– *gli infissi esterni dovranno essere trattati con mordente di tonalità scura, satinato;*

– *tutti gli elementi metallici dovranno essere dipinti con vernice colore canna di fucile, satinata;*

– *l'impianto fotovoltaico dovrà avere la superficie non riflettente;*

– *per quanto riguarda le specie arboree, essenze pregiate, bisognerà avere particolare riguardo; quindi occorre cerchiarle con delle barre metalliche, verniciate colore canna di fucile satinata, ed effettuare una moderata potatura, periodica, per il riequilibrio della chioma.*

L'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione del nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

Castelbuono, lì 29 SET. 2021

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE
(Arch. Antonio Dolce)

.....

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

Castelbuono, lì 30 SET. 2021

IL TITOLARE DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE

COMUNE DI CASTELBUONO

Vera ed autentica la superiore firma apposta in mia presenza dall'Arch. Gesani Domenico, come sopra generalizzato, identificato a mezzo conoscenza personale.

Castelbuono, lì 30 SET. 2021

IL FUNZIONARIO

CERTIFICATO DI ESEGUITE PUBBLICAZIONI

Il sottoscritto Segretario Comunale su conforme attestazione del Messo Comunale,

CERTIFICA

Che il presente Permesso di Costruire è stato pubblicato, ai sensi dell'art. 32, c.1, Legge 69/2009 all'Albo on-line del Comune dal _____ al _____ e che _____ venne prodotta a quest'Ufficio opposizione o reclamo.

Castelbuono, lì .....

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Ficano Domenica)

L'Addetto Ufficio Protocollo

Il Responsabile della Pubblicazione